

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז גליל עליון

תכנית מתאר מפורטת מס' ג/14614

קיבוץ דן

שינוי לתכניות : ג/4523 ; ג/8651 ; ג/8944 ; ג/10623

150 נחלות

- מגורים א' 1 - 207 יח"ד קיימות
- מגורים א' 2 - 139 יח"ד מוצעות
- סה"כ - 346 יח"ד

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14614/ג  
 המונה המרומז לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 29/01/07 לאשר את התכנית  
 \_\_\_\_\_  
 סגן מנהל מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' 14614/ג  
 מורטמה בילקוסי הפרטומינס מס' 5700  
 מיס 8.8.07

**1. זיהוי וסיווג התכנית :****1.1 שם התכנית :**

תכנית מפורטת קיבוץ דן.

**1.2 מקום התכנית :**

שטח התכנית בתחום קיבוץ דן בנ.צ. מרכזי 2939/2112

**התכנית חלה על הגושים והחלקות :**

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13235	6,9,10	2,3,4,5,7
13234		2,17

**1.3 שטח התכנית :**

שטח התכנית 595.46 דונם מדוד במדידה גרפית.

**1.4 בעל הקרקע :**

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
 בחכירה לקיבוץ דן  
 טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

**יוזם התכנית :**

קיבוץ דן ד.ג. גליל עליון  
 טל : 04-6953811 פקס : 04-6953999

**מגיש התכנית :**

קיבוץ דן ד.ג. גליל עליון  
 טל : 04-6953811 פקס : 04-6953999

**עורך התכנית :**

אדר' לאיתה לוטן א.ב. תכנון-העמקים, ק. יפעת 30069  
 טל : 04-6444036 פקס : 04-6444039

**1.5 יחס לתכניות אחרות :**

התכנית מהווה שינוי לתכניות : מש"צ/ג/ 4523, ג/ 8651, ג/ 10623, ג/ 8944

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית :**

1. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.
2. תשריט בקני"מ 2500:1 - מסמך מחייב.
3. נספח תנועה - נספח מנחה.
4. נספח איכות הסביבה - 3 דפים - נספח מנחה (מצ"ב בסוף התקנון).
5. נספח-מבנים מיוחדים - 18 עמודים - נספח מנחה (מצ"ב בסוף התקנון).

**1.7 תאריך הכנת התכנית :**

תאריך	הכנה
8/2003	הכנה
12/2003	עדכון 1
02/02/04	עדכון 2
15/02/04	עדכון 3
30/01/05	עדכון 4
18/08/05	עדכון 5
10/10/05	עדכון 6
15/12/05	עדכון 7
25/01/06	עדכון 8
05/03/06	עדכון 9
15/03/07	עדכון 10

1.8. **הגדרות ומונחים :** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. **ביאור סימנים בתשריט :**

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע ומספר התוכנית	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	מגורים א' 1
בצבע כתום	מגורים א' 2
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
ורוד עז	מבנים מיוחדים
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
פסים אדומים באלכסון	דרך לביטול
ירוק בהיר	דרך חירום
חום מותחם ירוק	מבני משק
רשת שחורה על צבע יעוד הקרקע	חניה על יעוד קרקע
בצבע סגול	תעשייה
פסים אלכסוניים אפור ורוד	תעסוקה
פסים אלכסוניים חום אפור	מרכז אזרחי
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק מותחם חום	ספורט
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
צהוב עז	מבנה להריסה
תכלת בהיר	תעלת מים ונחל
קו כחול עבה מקוטע	גבול משי"צ
קו שחור רציף.	מתחם לביצוע לאחר העברת כביש 909
קו שחור מקוטע.	לתוואי המאושר שלו
	קו בנין מכביש 909

1.10. **טבלת שטחים :**

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
19.77	117.77	47.44	282.46	מגורים א' 1
11.89	70.91	0	0	מגורים א' 2
2.93	17.45	0.60	3.55	מבני ציבור
0.98	5.86	7.77	46.27	מבני משק
3.25	19.39	0	0	שטח ציבורי פתוח
7.07	42.16	2.25	13.42	שטח פרטי פתוח
17.35	73.67	10.15	60.41	תעשייה
4.61	27.52	5.48	32.61	ספורט
3.15	18.79	4.30	25.59	דרך קיימת ומאושרת
13.66	81.51	0	0	דרך מוצעת
9.07	54.12	16.79	99.98	חקלאות
2.91	17.33	0	0	מרכז אזרחי
4.72	28.18	0	0	תעסוקה
2.64	15.74	4.45	26.48	דרך חירום
1.00	5.94	0.79	4.69	תעלת מים ונחל
<b>100</b>	<b>595.46</b>	<b>100</b>	<b>595.46</b>	<b>סה"כ</b>

**2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :****2.1. מטרות התכנית :**

- א. תכנון שטח למגורים, מרכז אזרחי, מרכז תעסוקה מבני ציבור ושטח פרטי וציבורי פתוח.  
 ב. ארגון מחדש של מערכת הדרכים.  
 ג. איחוד וחלוקה מחדש.

**2.2. עיקרי הוראות התכנית :**

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.  
 ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.  
 ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.  
 ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.  
 ה. קביעת הוראות סביבתיות לאזורי התעשייה והתעסוקה.

**2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :**

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
207	33,120	מגורים א 1
139	27,800	מגורים א 2
	5,235	מבני ציבור
	6,880	ספורט
	11,272	תעסוקה
	22,101	תעשייה
	4,332.5	מרכז אזרחי
	150 מ"ר	שפ"פ
	150 מ"ר	שצ"פ

**3. הוראות התכנית :****3.1. רשימת התכליות ושימושים :**

**כללי :** לא יתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.1. מגורים א 1 = 207 יח"ד קיימות :**

מיועד להקמת מבני מגורים, חדרי שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוונים, מתקני גן ומשחק מקלטים ומתקנים הנדסיים.  
 אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון כמסומן בתשריט התוכנית. מתחם תכנון יהיה שטח המיועד למגורים ו/ או לשימושי הקהילה.  
 המתחמים יחולקו למגרשים. סה"כ יח"ד במתחם לא יעלה על המצויין בטבלת המתחמים.  
 יותר להקים בתוך בית המגורים ועל חשבון אחוז הבניה העיקרי – סדנא, קליניקה ומשרד למטרות פעילות עסקית ומקצועית. השטח המותר לפעילות זו לא יעלה על 50 מ"ר.  
 אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון: רעש, הפרעה לתנועה ממונעת ורגלית ולא יגרום עומסי חניה. לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסום. מקומות חניה בעבור פעילות עסקית יוקצו בהתאם לתקן.  
 לא יותר להקים יחידות אירוח.  
 התכנית תכלול עורקי מעבר/ זכויות דרך וחניה – לכל מגרש תהייה נגישות. רוחב עורקי מעבר בתחום המתחם לא יפחת מ- 3 מ'.  
 החניה תהייה במפרצי ומתחמי חניה ובדרכים ההיקפיות למתחם או בתחום המגרש – מסומן בנספח תנועה וחניה, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.  
 שטחים שאינם מהווים מגרשי מגורים יהיו עורקי מעבר, גינון וחניות.  
 פירוט זכויות ומגבלות בניה יהיה בהתאם למתחמי התכנון ולטבלה המצורפת למגורים א'.

### 3.1.2. אזור מגורים א'1 – טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון

הערות	קו בניין קדמי * מ' / 4	מרווחי בנייה מינימליים / בין מבנים / מ' / 6	גובה מקסימלי / מ' / 8.5	תמסות / % / 35%	שטח בניה מירבי / מ"ר / (200 מ"ר ליחיד) % / 1,200	סה"כ מגרשים	קבולת מגורים		גודל מגרש מינימלי / מ"ר / 300	שטח מתחם / ד' / 3.14	מס' מתחם
							סה"כ יחיד למתחם מגרש מבונה	מבונה מבונה			
	4	6 מ'	8.5	35%	1,200	6	0	6	300	3.14	1
	4	6 מ'	8.5	35%	1,200	6	0	6	300	3.06	2
	4	6 מ'	8.5	35%	2,800	14	0	14	300	7.42	3
	4	6 מ'	8.5	35%	800	4	0	4	300	2.24	4
	4	6 מ'	8.5	35%	2,000	10	0	10	300	5.26	5
	4	6 מ'	8.5	35%	4,400	22	0	22	300	13.00	6
	4	6 מ'	8.5	35%	4,600	23	0	23	300	14.40	7
	4	6 מ'	8.5	35%	3,000	15	0	15	300	8.85	8
	4	6 מ'	8.5	35%	3,600	18	0	18	300	8.50	9
	4	6 מ'	8.5	35%	4,200	21	1	20	300	8.67	10
	4	6 מ'	8.5	35%	1,600	8	0	8	300	10.40	11
	4	6 מ'	8.5	35%	2,400	12	0	12	300	8.14	12
	4	6 מ'	8.5	35%	4,800	24	0	24	300	12.11	13
* מגורי צעירים וחיילים עם אפשרות לפרצלציה בעתיד	4	6 מ'	8.5	35%	4,800 *	24 *	24	0	300	12.59	14 **
					41,400	207	25	182		117.77	סה"כ

\* במגורים א' במידה ולא תתאפשר הרחבת המבנה בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית זו, תוך שמירה על קו בנין קדמי – 4 מ' או לפי מעטפת קיימת (סעיף 3.3.2 תת סעיף 4) רשאית הוועדה המקומית לאשר בניה בקו בנין קטן יותר.

\*\* מתחם זה מיועד בחוזה למגורי צעירים וחיילים – בעתיד ניתן לחלק אותו לפי המצויין בטבלה זו.

**3.1.2. מגורים א 2 = 139 יח"ד מוצעות :**

מיועד למגורים. גודל מגרש מינימלי 400 מ"ר.  
 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור משפחתית אחת, מבנה חניה ומחסן ביתי. יותר להקים בתוך בית המגורים ועל חשבון אחוז הבניה העיקרי המותר ע"פ טבלה מס' 3.2. : סדנא, קליניקה ומשרד למטרות פעילות עסקית ומקצועית.  
 השטח המותר לפעילות זו לא יעלה על 50 מ"ר.  
 אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון: רעש, הפרעה לתנועה ממונעת ורגלית ולא יגרום עומסי חניה.  
 לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסום.  
 מקומות חניה בעבור פעילות עסקית יוקצו בהתאם לתקן.

**3.1.3. מבני ציבור :**

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי הציבור.

**השימושים המותרים :**

- א. בנייני מינהל, מבנים קהילתיים.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות לקהילה כולל בתי ילדים.
- ג. בניינים לשרותי רווחה ודיור מוגן.
- ד. שטחים פתוחים.
- ה. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.
- ו. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.
- ז. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**3.1.4. ספורט :**

אזור המשמש לפעילות ספורט ונופש פעיל, תותר בו הקמת המבנים הבאים :  
 מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקנים הנדסיים, מתקני משחק ושעשועים, מזנון, חנות, חניה וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש פעיל.  
 תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**3.1.5. תעסוקה :**

מיועד להקמת מבנים ולשימוש בהם למטרות תעסוקה כדוגמת: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מבנים המיועדים לבילוי שעות הפנאי, מועדונים, פאב, מרכזי פעילות, סדנאות, סטודיו, קליניקות. אחסון כולל סילו (אסס), בתי מלאכה כמו: נגריה, מוסך, מסגריה, חשמליה, שירותים טכניים, ומתקנים הנדסיים, מסחר קמעונאי ששטחו לא יעלה על 1,000 מ"ר.

מבנים לגידול בע"ח: פינת חן, אורווה, בית אימון לדגים, משרדי המכורת ומבני העזר שלה.  
 לא ימוקם מבנה לגידול בע"ח חדש קרוב יותר מ-50 מטר למבנה מגורים.  
 יעוד קרקע זה יחוייב בתכנית בינוי כוללת, עקרונית, מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, חניות, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה.  
 תכנית הבינוי המנחה תאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן היתרי בניה.

**3.1.6. אזור תעשייה :**

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, חנות ואולמות תצוגה.  
 לא ימוקם מבנה תעשייה חדש קרוב יותר מ-75 מטר למבנה מגורים.  
 שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.  
 בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.  
 לא יותרו השימושים אשר לא יעמדו בדרישות הנ"ל לרבות: משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.  
 יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.  
 השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
 תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

- 3.1.7 מרכז אזרחי**  
 אזור המיועד להקמת מבנים למתן שרותים אישיים וציבוריים כגון : מנהלה, חינוך ותרבות, בריאות, דיור מוגן, שרותים טכניים, מתקנים הנדסיים, שרותי רווחה, שרותי צריכה והסעדה, שרותים פיננסיים וכדומה, דרכים ומדרכות, גינון.  
 למרכז האזרחי תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית, ממנה יגורו היתרי בניה . במרכז האזרחי יותר לספק שירותים ולקיים פעילויות עסקיות.
- 3.1.8 דרכים וחניות :**  
 השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. דרך חירום – דרך לצורכי ביטחון בלבד – סלולה מתוחזקת ובשימוש לצרכי ביטחון. בזמני רגיעה תשמש הדרך גם את צרכי תושבי הישוב.  
 אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל ותקשורת, ניקוז תיעול, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 
- 3.1.9 שטח פרטי פתוח :**  
 שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.  
 בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה כמו ספסלים ופינות ישיבה, הצללה, שבילים, מתקני נוי כמו : בריכות נוי, פסלים, שעון שמש, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מבנים למתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) – הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ומהנדס הרשות המוניציפאלית.  
 בשטחים הפתוחים הפרטיים יותר לשלב מקומות חניה.  
 השטחים הפתוחים הפרטיים לאורך הנחל /תעלת המים, יתוכננו כפארק נחל וטיילת – בתוכנית בינוי ע"י אדריכל נוף, באישור הועדה המקומית.
- 3.1.10 שטח ציבורי פתוח :**  
 שטח המיועד לגינון חורשית, מתקני מנוחה ישיבה והצללה, מקלטים, מעברי תשתיות תת-קרקעיות, מבני תשתית כגון חדרי טרנספורמציה, דרכי ניקוז ודרכים להולכי רגל.
- 3.1.11 תעלת מים ונחל :**  
 שטח המיועד לניקוז- להולכת מים לבריכות דגים וקליטת מי נגר עילי. כל פעילות בתחום תעלת המים/ נחל תעשה בכפוף להוראת חוק הניקוז 1957 וחוק המים.
- 
- 3.1.12 אזור חקלאי :**  
 בשטח חקלאי אסורה כל בניה למעט סלילת דרכים ומתקנים הנדרשים למטרות בטחון.  
 כל פעולה חקלאית בשטח הנ"ל תתחשב בקרבת השטח לאזורי מגורים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים השנתיים 1992)  
 לא ניתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יח"כ לדונם	מס' יח"ד למגרש מינימלי	צפיפות מס' יח"ד	גובה בניה מקסימלי		מ"ר / אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין		שם האזור (שימושים עיקריים)	
			מס' קומות	מס' במטרים	סה"כ % או מ"ר	סה"כ % או מ"ר	למיסוי הקרקע (הכסיות) % - ב	שטחי שדות במ"ר - 1	שימושים עיקריים במ"ר - 1	מותרת למפסל הכניסה	מעל למפסל הכניסה (1)	קדמי		אחורי
1.5-3 (3)	1	1	2	8.5	200 מ"ר	200 מ"ר	40	160	200	מסומן בתשריט (9)	3	3	מגורים 1 א	
2-2.5 (3)	1	1	2	8.5	50%	35	40%	45	50%	מסומן בתשריט (2)	3	3	מגורים 2 א	
			2	12	45	30	40	45	45	מסומן בתשריט (2)	3	3	תעסוקה (5)	
			2	10	35	25	30	35	35	מסומן בתשריט	5	5	מבני ציבור	
			2	12	30	30	25	30	30	מסומן בתשריט	4	3	ספורט	
			3	12	65	55	30	65	65	מסומן בתשריט	4	4	תעשייה (6)	
					בכפוף לתמנית ג/8651									מבני משק
			2	10	26	25	1	25	25	מסומן בתשריט	3	3	מרכז אזרחי	
			1	4	150	150		150	150	מסומן בתשריט	3	3	פרטי פתוח (7)	
			1	4	150	150		150	150	מסומן בתשריט	3	3	ציבורי פתוח (7)	

- (1) הועדה המקומית רשאית לקבוע לפי גודל המגרשים - שאינם אחידים.  
 (2) א. אפשרי קו בנין צדדי בין 2 מגרשים 0 מ' בהסכמה בכתב של שני בעלי הזכויות בקרקע או כפי שלאפשר ע"פ תכנית בינוי.  
 ב. בחלוקה של המתחמים למגרשים, קו הבנין הצדדי והאחורי יקבעו ע"פ תשריט החלוקה.

- (3) מס' יח"ד/דונם יקבע לפי גודל המגרשים - שאינם אחידים.  
 (4) גובה מבנה סופי יקבע ביחס לרום מרכז הדרך בחזית המגרש.  
 (5) קו בנין בין אזרחי תעסוקה לבין אזור מגורים לא יפחות מ-50 מטר.  
 (6) קו בנין בין אזרחי תעשייה לבין אזור מגורים לא יפחות מ-75 מטר.  
 (7) יותר לבנות בסה"כ בכל שטחי השפיע והשפיע עד 150 מ"ר בלבד.  
 (8) במגורים א' במידה ולא תתאפשר הרחבת המבנה בהתאם לזכויותה בניה המאושרות בתכנית זו תוך שמירה על קווי בנין או לפני מעטפת קיימת (סעיף 3.3.2 תת סעיף 4)  
 רשאית הועדה המקומית לאפשר בניה בקו בנין קטן יותר.  
 (9) הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבת בית קיים בקו בנין קדמי 2 מ' וזאת לאחר שהוצג לה פתרון חניה בתחומי המגרש. כל בניה שתעשה במסגרת פינוי בינוי תעמוד בדרישות של קו בנין קדמי 4 מ'.



הגדרות :תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

א. הוראות ארכיטקטוניות :

מגורים : המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.

פרגולה : תותר בניית מצללה מבטון ואבן בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות לתכנון ובניה (בקשה להיתר תנאי אגרות). (תיקון מס' 2) התשס"ב 2002.

מחסן ביתי (מבנה עזר) : מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד .  
יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי - 0 ואחורי - 0 . בהסכמה הדדית בכתב של בעלי מגרשים גובלים. בכל מקרה לא יותר להקים מחסן בחזית הקידמית של המגרש.  
גובה המחסן בחיפוי גג שטוח, לא יעלה על 2.40 מ'. גובה גג שיפועי לא יעלה על 3 מ' בשיא הגג. שטח המחסן לא יעלה על 9 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוה עמידים לאורך זמן בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה לתחום המגרש בו הוא בנוי.  
פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

תניה : בכל מגרש תותר הקמת מבנה חניה . חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן בין אם חומרים קשיחים או קלים.  
מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר.

גדרות : יותר להקים גדרות בין המגרשים ולחזית הקדמית.  
חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח נופי ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.  
גדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלו בגובהן על 1.20 מ'.  
~~גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.6 מ' בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בצידי המגרשים ובחזיתות האחוריות, אלו יהיו חלק מבקשה להיתר בניה.~~

מתקני אשפה : בתחום ובחזית הקדמית של המגרש יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

מיכלי דלק וארובות : תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.  
מכלים לדלק נוזלי יצוינו במפורש ויסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.  
הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מהמבקש להציג בגוף הבקשה את האמצעים אשר ינקטו לשמירה על איכות הסביבה ולהתנות מתן אישור לחיבור חשמל בנקיטת האמצעים הנ"ל.

דודי שמש וקולטים : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מבני ציבור, ספורט, תעסוקה, מרכז אזרחי:  
העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/ או חומרים מיוחדים למבני ציבור. בייעודי הקרקע - הנ"ל למעט אזור התעסוקה, לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. דרכי הגישה והמדרכות יהיו חלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח. כתנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שתיערך ע"י אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז. יסומנו תוואי מעקות, גדרות, מסלעות וקירות תמך עם סימון גובהם וסיוע בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.

תעשייה: על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה, ובעלי עמידות גבוהה. המבנים יבנו מחומרים: בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, דוגמת פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו/ או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים. ישולבו במבנים פתחים לאיורור, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות ומתקני בטיחות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.

בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים והוראות התכנון לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

## ב. תשתיות:

מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות באישור מהנדס הרשות המונציפאלית. תנאי למתן היתרי בניה הינו השלמת ביצוע כל הפעולות הנדרשות לאספקת מי השתיה בהתאם לתכנית המאושרת.

ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה נספח ניקוז בו יוטמעו הנחיות בהתאם לדרישות רשות הניקוז כנרת וכן הצגה של תכנית הניקוז לשכונה.

ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית. ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תוגש תכנית ביוב מפורטת של שכונת ההרחבה, טרם ביצועה, לאישור משרד הבריאות.

### אישור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן: 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. רשתות החשמל והתקשורת החדשות בתחום אזור המגורים והקהילה תהיה תת קרקעית.
5. ביצוע קווי תקשורת וטל"כ חדשים יהיה תת קרקעי.

אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

## ג. הוראות כלליות:

### איחוד וחלוקה :

1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
  2. התכנית מאפשרת חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו על פי גודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
  3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית.
  4. חלוקת המגרשים באזור מגורים א' כפי שמופיעה בנספח התנועה הינה מנחה בלבד. תנאי למתן היתר בניה – אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.
- הפקעות: כל השטחים המוצעים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

רישום: תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

### על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו.

תנאים לביצוע התכנית : ביעודי הקרקע השונים - תנאי לביצוע יהיה עפ"י הוראות תכנית זו ובכפוף לדרישות מהנדס הרשות המוניציפאלית.

היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.  
לכל אחד מיעודי השטח יחושב שטח החניה ע"פ שימושיו ובהתאם לתקנות העדכניות.

מקלטים : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ובאישור פיקוד העורף.

כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

סידורים לנכים : קבלת היתר בניה למבני ציבור, תעסוקה, מרכז אזרחי, ספורט רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

#### **4. מימוש התכנית :**

4.1 שלבי ביצוע :  
התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והרשות המוניציפאלית, ויאשרו ע"י הועדה המקומית על בסיס תוכנית זו.

ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר אישור תכנון התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ותקשורת - לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המוניציפאלית.  
גבולות המתחמים בתוכנית יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.  
אזורי המגורים יחולקו למתחמים לביצוע שהיקפם ותחומם יקבע ע"י יזם התוכנית מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית.

4.2 תקפות התכנית :  
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשרים שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע :

\_\_\_\_\_ יזם התכנית : **דיבוצ דו**

\_\_\_\_\_ מגיש התכנית : **דיבוצ דו**

\_\_\_\_\_ עורך התכנית : **לאיתור ליטל-הוד' רשמי מ"מ 6/2006**